Geschäftsbericht

Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2004

BEP 2004

Geschäftsstelle

Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich

Telefon	044 368 66 11
Fax	044 368 66 10
E-Mail	info@bep-zuerich.ch
Homepage	www.bep-zuerich.ch

Notfall-Dienst

Für technische Notfälle (24 Stunden)	Tel. 044 368 66 22

Öffnungszeiten Schalter

Dienstag	14.00 - 17.00 Uhr
Freitag	09.00 - 11.00 Uhr

oder nach Vereinbarung

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen

Titelbild
Sackhüpfen am Kindernachmittag

Einladung zur 95. ordentlichen Generalversammlung

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler und Protokollprüfer
2. Protokoll der 94. ordentlichen Generalversammlung vom 4. Juni 2004
3. Geschäftsbericht 2004
4. Jahresrechnung
4.1 Abnahme der Jahresrechnung und Bericht der Kontrollstelle
4.2 Verwendung des Rechnungsüberschusses
4.3 Entlastung des Vorstandes
5. Statutenrevision
6. Wahlen
6.1 Präsident
6.2 Vorstand
6.3 Revisionsstelle
6.4 Schlichtungskommission
7. Solidaritätsbeitrag 2005 – 2007
8. Varia

Organisation

Freitag, 27. Mai 2005

Kirchgemeindehaus Wipkingen, grosser Saal

Türöffnung 17.45 Uhr

Beginn 18.30 Uhr

Nach Erledigung des geschäftlichen Teils sind Sie herzlich zu einem Nachtessen mit anschliessendem gemütlichen Zusammensein unter musikalischer Begleitung bis um 24.00 Uhr eingeladen.

Bitte beachten Sie:

Als Stimmrechtsausweis gilt der Mitgliederausweis 2005.

Stellvertretung ist gemäss Artikel 30 der Statuten gestattet.

Die Garderobe ist gratis.

Die Fotos des diesjährigen Geschäftsberichts dokumentieren den Kindernachmittag vom 8.9.04 im Gemeinschaftszentrum Schindlergut.

Inhalt

Vorwort des Präsidenten 4
Das Jahr 2004 im Überblick
- Generalversammlung 7
- Vorstand und Betriebskommission 9
- Kommissionen 10
- Geschäftsstelle 18
- Kolonien 25
- Liegenschaftenverzeichnis 32
Jahresrechnung 34
Mieterschaft nach Arbeitgeber 42
Genossenschaftsbehörde 44

Vorwort des Präsidenten

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Mit dem umfassenden Bericht über das Geschäftsjahr 2004, den wir Ihnen nachstehend gerne unterbreiten, erlaube ich mir, Ihnen einen Überblick über die aktuellen Schwerpunkte der BEP zu geben.

Der Baugenossenschaft BEP fällt es als gemeinnütziger Wohnbauträger zu, den Bedürfnissen seiner Mitglieder zu entsprechen und den Zugang zu qualitativ angemessenen sowie kostengünstigen Wohnungen herzustellen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Um allen eine Wohnung zu tragbaren Bedingungen zu sichern, reichen die Marktkräfte nicht aus. Zur Ergänzung braucht es die gemeinnützigen Wohnbauträger, dies sind insbesondere Wohnbaugenossenschaften, welche kostengünstige Wohnungen erstellen, sichern und erneuern.

Durch Verzicht auf spekulative Gewinne und übersetzte Preise sowie durch nachhaltige Bewirtschaftung ihres Bestandes leisten die gemeinnützigen Wohnbauträger einen unerlässlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung der Schweiz. Ihre Leistungen entlasten das Gemeinwesen in finanzieller und sozialer Hinsicht und tragen zum sozialen Frieden bei. Die gemeinnützigen Wohnbauträger bieten Wohnraum für alle Bevölkerungskreise an. Dabei streben sie soweit möglich eine Durchmischung an, die unterschiedliche Lebensstile zulässt und Schwache nicht ausgrenzt, sondern integriert. Der preisgünstige Wohnraum bleibt der Spekulation entzogen. Dank Kostenmiete und Verzicht auf Gewinnstreben leisten die Baugenossenschaften einen dauernden Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum. Diesem Ansinnen ist die BEP verpflichtet und nimmt den erklärten Antrag wahr, den Anteil an Wohnraum zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Innerhalb der Baugenossenschaft BEP haben Sie als Mieterinnen und Mieter eine besondere Rolle. Sie bestimmen als Mitglied über ihr gemeinsames genossenschaftliches Wohneigentum und geniessen dadurch eine höhere Wohnsicherheit. Sie können zudem in Ämtern der Genossenschaft (Vorstand) mitwirken, an den Veranstaltungen, Wahlen und Abstimmungen teilnehmen und in den Siedlungen Auf-

gaben (Koloniekommissionen / Gartenwartung) übernehmen.

Die BEP wird als Genossenschaft ihre Ideale weiterentwickeln. Dafür wird Ihnen der Vorstand in nächster Zeit das Leitbild der BEP präsentieren können. Wir wollen unsere Mieterschaft in der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und im nachbarschaftlichen Zusammenleben fördern und begleiten. Wir berücksichtigen dabei die Bedürfnisse der heutigen und der künftigen Bewohnerschaft und setzen uns für eine gesunde Wohn- und Lebensqualität ein. Die Ideale der Genossenschaft und unsere soziale Haltung sollen auch bei der Wahl der Geschäftspartner und bei Arbeitsvergaben zum Ausdruck kommen.

Die gute und nachhaltige Pflege der Liegenschaften zur Werterhaltung ist uns ein grosses Anliegen. Dazu gehört neben dem sorgfältigen Unterhalt die regelmässige Prüfung von Massnahmen, um den Wohnwert der Liegenschaften und ihrer Umgebung zu steigern. Wir achten dabei auf eine sorgfältige finanzielle Planung.

Mit Ihrem Entscheid an der letzten Generalversammlung, dem beantragten Kreditbegehren für die Sanierung Industrie 1 von 18.1 Millionen Franken stattzugeben, wurde die strategische Stossrichtung im Interesse der Gesamtgenossenschaft BEP klar manifestiert.

In den nächsten zwei Jahrzehnten wird die BEP weitere anspruchsvolle Sanierungsprojekte zu bewältigen haben. Der BEP-Vorstand will mit Ihrer Unterstützung, die bisherige bewährte Strategie des Wertsteigerungs- und Substanzerhalts unserer Liegenschaften weiterführen. Wir haben die gestellte Aufgabe, die Bausubstanz der einzelnen Liegenschaften zu erhalten und dies auch mit baulichen Massnahmen zu sichern.

Dies ist ein notwendiger Schritt, dass die BEP auch in Zukunft attraktiven Wohnraum anbieten kann. Dafür ist eine langfristige, sorgfältige Planung unabdingbar. Dies alles trägt zur Erhaltung der Wohn- und Lebensqualität bei.

Wir stehen in der Überprüfung unserer Mittel- und Langfristplanung für die Zeitphase 2005 – 2020. Da-

bei kommt klar heraus, dass sich in dieser Zeitachse eine gewisse Konzentration von weiteren Gesamtsanierungen abzeichnet. Alle diese Projekte werden einen erheblichen Finanzbedarf auslösen. Wir erarbeiten in Verbindung mit dem ordentlichen Sanierungsbedarf einen Finanzplan bis 2020. Um diesen Finanzbedarf zu sichern und uns auch vor unliebsamen Überraschungen zu verschonen, prüfen wir die vorhandenen Erkenntnisse und Zahlenfakten und nehmen eine Auslegeordnung vor. Diese Konstellation wird zur Erarbeitung von gezielten Massnahmen führen. Damit können wir die weiteren Herausforderungen der Zukunft angehen.

Der Vorstand wird nach Bereinigung des Finanzplans punktuelle Anpassungen im Langfristplan vornehmen und allfällige Massnahmen beschliessen. Wir sind jedoch zuversichtlich, dass es uns gelingt mit punktuellen pragmatischen Anpassungen eine zukunftsweisende und zielgerichtete Sanierungsplanung zu erreichen.

Die geltenden Statuten und Reglemente der BEP wurden letztmals 1972 aktualisiert und den damaligen Begebenheiten angepasst. Nach mehr als drei Jahrzehnten ist nun aufgrund mietrechtlicher Anpassungen und veränderter gesellschaftlicher Bedürfnisse eine praxisorientierte Statutenrevision angesagt.

Wir werden Ihnen die neuen BEP-Statuten an der nächsten Generalversammlung vom 27. Mai 2005 zur Beschlussfassung unterbreiten. Anlässlich der kommenden Kolonieversammlungen werden wir Ihnen die Schwerpunkte der vorgesehenen Statutenänderungen darlegen.

Die Entscheidung über das neue „BEP-Gesetz“ verdient an der Generalversammlung eine hohe Beteiligung der Mitgliedschaft. In diesem Sinne zählen wir auf Ihre Teilnahme, indem Sie Ihre Rechte und Pflichten als Mitglied der BEP wahrnehmen. Somit freue ich mich, Sie an der Generalversammlung vom 27. Mai 2005 begrüssen zu dürfen.

Mit genossenschaftlichen Grüssen

Kurt Altenburger
Präsident BEP

Generalversammlung

Die 94. Generalversammlung konnte am 4. Juni 2004 erfolgreich durchgeführt werden. Die rund 200 Genossenschaftsmitglieder mit ihren Angehörigen sowie die geladenen Gäste wurden mit einem musikalischen Feuerwerk durch die Stadtjugendmusik Zürich begrüsst.

Präsident Kurt Altenburger hiess die Anwesenden im Namen der BEP willkommen und dankte für das Interesse am genossenschaftlichen Geschehen. In seiner Eröffnungsrede ging der Präsident auf gesamtgenossenschaftliche Aspekte ein und legte strategische Überlegungen dar. Er wies auf die hohe soziale und unternehmerische Verantwortung der Baugenossenschaften hin, die einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung von preiswertem Wohnraum leisten. Er verwies auf den allgemeinen hohen Sanierungsbedarf der Baugenossenschaften und hielt fest, dass sich die Sanierungspolitik der BEP weitgehend auf der Linie mit anderen Baugenossenschaften einerseits und den von der Stadt Zürich formulierten Vorstellungen für die Entwicklung der Wohnbautätigkeit andererseits bewegt. Die BEP hat sich auch für die Zukunft die Aufgabe gestellt, sich weiterzuentwickeln und den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern.

Die Abnahme des Protokolls sowie des Geschäftsberichtes und der Jahresrechnung erfolgte jeweils einstimmig. Die Heizkostenabrechnung sowie die beantragte Verwendung des Rechnungsüberschusses wurden genehmigt. Dem Vorstand wurde für das Geschäftsjahr 2003 Entlastung erteilt. Der Präsident dankte den Genossenschaftsmitgliedern für das grosse Vertrauen, welches dem Vorstand entgegengebracht wird.

Den geschäftlichen Schwerpunkt der Generalversammlung bildete der Kreditantrag für die geplante Gesamterneuerung der Kolonie Industrie 1. Das Projekt „Industrie 1“ steht mitten im spannenden Prozess der Projektierungs- und Planungsphase. Im Sinne einer grundlegenden transparenten Information wurde den Genossenschaftsmitgliedern eine Broschüre mit den sachdienlichen Angaben zur geplanten Gesamtsanierung und zum Kreditbegehren unterbreitet.

Der Präsident skizzierte das Projekt und stellte im Namen des Vorstandes den Antrag, dem Kreditbegehren von 18.1 Millionen Franken für die Gesamtsanierung Industrie 1 die Zustimmung zu erteilen. Der Präsident nahm gleichzeitig die Gelegenheit wahr, der Generalversammlung einen Blick auf die weitere Langfristplanung der BEP zu vermitteln und legte dar, wie diese nicht zu unterschätzende Aufgabe angegangen wird. Der BEP-Vorstand will mit der Unterstützung der Mitgliedschaft die bisherige bewährte Strategie des Wertsteigerungs- und Substanzerhalts der Liegenschaften weiterführen. Dies ist ein notwendiger Schritt, dass die BEP auch in Zukunft attraktiven Wohnraum anbieten kann. Dafür ist eine langfristige, sorgfältige Planung unabdingbar. Dies alles trägt zur Erhaltung der Wohn- und Lebensqualität bei.

In der Diskussion zum Kreditbegehren wurden einzelne Fragen gestellt, die durch den Präsidenten beantwortet wurden. Die Beschlussfassung über das Kreditbegehren von 18.1 Millionen Franken erfolgte nahezu einstimmig. Der Präsident zeigte sich sichtlich über den klaren Entscheid erfreut und dankte für die einmütige Zustimmung. Nach der Projektoptimierung, die jetzt noch bis zur Baueingabe erfolgt, wird die zukunftsgerichtete Gesamtsanierung Anfang 2005 in Angriff genommen.

Bereits nach einer Stunde neigte sich der offizielle Teil der Generalversammlung dem Ende zu. Der Präsident bedankte sich bei den Mitgliedern der Koloniekommission für die Organisation und animierte die Anwesenden, nach dem traditionellen Abendessen auch noch das Tanzbein zu den Rhythmen der Musikgruppe „Maddox“ zu schwingen. Mit dem Wunsch für einen angenehmen geselligen Abend und dem Hinweis, die Genossenschaftsmitglieder am 27. Mai 2005 wiederum zur Generalversammlung begrüssen zu dürfen, schloss der Präsident die 94. Generalversammlung.

Vorstand und Betriebskommission

Der Vorstand wurde im Berichtsjahr zu 12 ordentlichen und zu 2 ausserordentlichen Sitzungen einberufen. Nebst der Behandlung der anstehenden Geschäfte und der Erörterung von strategischen Fragen haben sich die Mitglieder des Vorstandes in den Baukommissionen der Kolonien Industrie 1 und Seebahn eingebracht. Vor allem das Projekt „Totalsanierung Industrie 1“ hat die Beteiligten in hohem Masse beansprucht. Im weiteren wurden verschiedene Arbeitsgruppen für die thematische Behandlung von Sachfragen gebildet.

Anlässlich der Vorstandssitzung nach der Generalversammlung wurde die Konstituierung des Vorstandes behandelt. Da im Vorstand keine personellen Veränderungen erfolgten und auch keine Funktionswechsel zur Diskussion standen, wurde die bisherige Aufgabenteilung weitergeführt.

Die Betriebskommission, die in enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung die laufenden Geschäfte behandelt, traf sich im Monatsrhythmus, um die anstehenden Entscheide zu treffen und die Anträge an den Vorstand vorzubereiten. Die Betriebskommission setzte sich wie folgt zusammen: Präsident Kurt Altenburger, Vizepräsidentin Monika Voser, Hans Galbier und Franziska Piderman.

Die Vernetzung der Baugenossenschaften und der gegenseitige Erfahrungsaustausch hat sich auch im Berichtsjahr wiederum als zweckmässig und nützlich erwiesen. Speziell ist die laufende Zusammenarbeit sowie das jährliche Treffen der fünf grösseren Eisenbahner-Baugenossenschaften zu erwähnen. Der Vorstand und die Verwaltung haben zudem regelmässig an Veranstaltungen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) teilgenommen und konnten die Dienste des Verbandes in verschiedenster Form nutzen. Das attraktive Weiterbildungsangebot bietet dem Vorstand wie auch dem Personal beste Voraussetzungen, um das spezifische Wissen zu vertiefen.

Die Ansprüche für die strategische Führung einer Baugenossenschaft sind nicht unerheblich. Um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden, braucht es innerhalb des Führungsgremiums neben der Behandlung der ordentlichen Geschäfte auch eine

Plattform für die strategische Erörterung von Grundsatzfragen. Der Vorstand versammelte sich deshalb im Herbst zu einem Strategieseminar. Die erzielten Erkenntnisse der Klausurtagung wurden in verschiedenen Arbeitsgruppen weiterbearbeitet und werden fortlaufend in die Entscheidungen des Vorstandes einbezogen.

Kommissionen

Baukommission Industrie 1

Am 22. April 2004 fand die 2. Mieterversammlung für die Mieterschaft der Kolonie Industrie 1 statt. Die Mieterschaft und weitere Interessierte nutzten die Gelegenheit, sich über den Stand der Projektarbeiten zu informieren. Erstmals konnten die Pläne des Vorprojektes eingesehen werden. Bereits die Hälfte der Mieterschaft war aus der Kolonie Industrie 1 ausgezogen, trotzdem stiessen diese Informationen auf reges Interesse. Die Wohnungen wurden bis Ende 2004 temporär dem Jugendwohnnetz vermietet.

An den Kolonieversammlungen im ersten Quartal 2004 wurde das Umbauprojekt vorgestellt, dadurch konnten sich die Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit dem Antrag des Baukredites von 18,1 Mio. Franken vertiefen und auseinandersetzen, was im Hinblick auf die Generalversammlung entscheidend war.

An der 94. Generalversammlung vom 4. Juni 2004 genehmigten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter das Kreditbegehren von 18.1 Millionen

Franken für die Gesamtsanierung der Kolonie Industrie 1. Die Projektierungsarbeiten konnten somit weitergeführt werden. Mit der Totalsanierung der Kolonie Industrie 1 schaffen wir grossflächigere Wohnungen, die auf dem Wohnungsmarkt und bei unseren Mitgliedern sehr gefragt sind.

Die Baukommission Industrie 1 traf sich im vergangenen Jahr zu monatlichen Sitzungen. In den Sitzungen wurden das Bauprojekt definiert und die Baueingabe vorbereitet. Wir bestimmten die Materialien in Badezimmer und Küche. Ebenfalls konnte die Problematik der Hourdiselemente in den Decken gelöst werden. Die sanierten Decken erreichen die von den Behörden geforderten Schallschutzwerte.

Die bereinigte Baueingabe erfolgte im Juli 2004. Anfang Oktober 2004 wurde das Baugesuch bewilligt, allerdings ist die Bewilligung mit einigen Auflagen verbunden. Die Auflagen betreffen die Ausgestaltung der Fenster an der Hausfassade. Ebenfalls muss beim Umbau eine behindertenfreundliche Bauweise eingehalten werden. Diese Auflagen versuchen wir im Projekt umzusetzen soweit das überhaupt realisierbar ist. Gleichzeitig versuchen wir auf dem Verhandlungsweg, die Auflagen soweit zu entschärfen, dass das Projekt im geplanten Rahmen umgesetzt werden kann.

Die bauliche Umsetzung des Projektes werden wir einer Totalunternehmung übertragen. Wir forderten drei in Frage kommende Totalunternehmungen auf, ihre Offerte für das Bauprojekt einzureichen. Die Unternehmungen mussten in der Offerte darlegen, wie und zu welchen garantierten Kosten sie das Projekt umsetzen können. Die Totalunternehmer erhielten von uns detaillierte Unterlagen, die klare Vorgaben der Bauherrschaft zum Projekt enthielten. Aufgrund dieser Daten konnten die Unternehmungen ihre Offerte eingeben. Die Firma Unirenova überzeugte mit ihrer Offerte und bekam den Zuschlag. Das von der Firma garantierte Kostendach, gibt uns die Sicherheit, dass der an der GV gutgeheissene Baukredit nicht überschritten wird. Sollte das von der Unternehmung garantierte Kostendach überschritten werden, trägt der Totalunternehmer und nicht die Bauherrschaft die höheren anfallenden Kosten. Der Vertrag mit der Firma Unirenova wurde im Dezem-

ber 2004 unterzeichnet. Die Bauarbeiten in der Kolonie Industrie 1 können somit am 4. April 2005 beginnen.

Für die betroffene Mieterschaft in der Kolonie konnte eine neue Wohnlösung gefunden werden. Die Zusammenarbeit zwischen den BEP-Verantwortlichen und der Mieterschaft klappte sehr gut. Ende Dezember 2004 waren alle Wohnungen frei und für den Umbau bereit. In erster Linie werden die Wohnungen an die ehemalige Mieterschaft der Kolonie Industrie 1 vergeben, dann kann sich die übrige BEP-Mieterschaft bewerben und schlussendlich werden weitere Interessierte berücksichtigt. Wenn wir weiterhin im vorgesehenen Rahmen mit dem Projekt vorankommen, können die neu gestalteten Wohnungen bereits in der ersten Hälfte des Jahres 2006 bezogen werden.

Monika Voser
Baukommission Industrie 1

Baukommission Seebahn

Die Baukommission Seebahn traf sich im Berichtsjahr zu insgesamt 8 Sitzungen. Unter Einbezug von Markus Zimmermann von der Förderstelle für gemeinnützigen Wohnungsbau ging es zunächst darum, Informationen zur Mieterschaft, zu bautechnischen, ökonomischen und baurechtlichen Aspekten über die Kolonie selbst zusammenzutragen. Daneben – mindestens ebenso wichtig – hat die Kommission ihr Blickfeld über die BEP-eigene Liegenschaft hinaus erweitert, um in Kontakt mit Nachbargenossenschaften und öffentlichen Stellen Potenziale und Probleme des Quartierumfeldes zu identifizieren. Besonders hervorzuheben ist dabei die wichtige und interessante Diskussion, die mit dem kantonalen Projektleiter für die flankierenden Massnahmen im Zusammenhang mit der neuen Zürcher Westumfahrung geführt werden konnte. Es zeigte sich, dass die übermässige Verkehrsbelastung der Seebahnstrasse, des „Sorgenkinds“ unserer Kolonie, auch nach Eröffnung des Üetlibergtunnels im Jahre 2007 nicht abnehmen wird. Zwar wird ab diesem Zeitpunkt wieder auf ein Gegenverkehrsregime umgestellt; durch die Ab-

klassierung der Bullinger-, Sihlfeld- und Weststrasse zu Quartierstrassen muss die Seebahnachse ab dann allerdings den gesamten Verkehr zwischen Brunau und Hardplatz aufnehmen, so dass auf lange Zeit hinaus nicht mit einer Beruhigung der Situation zu rechnen ist.

Um eine genaue Vorstellung über den baulichen Zustand und den Sanierungsbedarf der Liegenschaften zu erhalten, liess die Baukommission im letzten Sommer von Fachleuten eine Feindiagnose erstellen. Diese diente in der Folge als Grundlage für eine erste Grobkostenschätzung, welche einen Finanzbedarf von rund 15 Millionen Franken (ohne Baunebenkosten) für die minimal notwendigen Instandstellungsarbeiten auswies. Als Sanierungsschwerpunkte wurden Fenster, Fassaden und Dachterrassen, Küchen, Bäder und Leitungen, die ganze Elektroverteilung sowie die Heizung und Warmwasserverteilung erkannt. Massnahmen für einen besseren Schallschutz oder der Anbau von grösseren Balkonen würden darüber hinaus zu weiteren Kosten führen.

In engagierten Diskussionen erörterte die Baukommission Stärken und Schwächen der Kolonie und machte sich Gedanken über die angestrebte Entwicklung der Mieterschaft und deren zukünftige Anforderungen an ihr Wohnumfeld. Eine „Auslegeordnung“ von grundsätzlichen Möglichkeiten einer Erneuerung wurde erarbeitet – sie reichen von der Minimalvariante über Wohnungszusammenlegungen und Anbauten bis zum Abbruch und Ersatzneubau. Alle diese Varianten wurden aufgrund von Vergleichsdaten auch auf ihre Wirtschaftlichkeit hin überprüft.

Da die Kolonie Seebahn im Inventar der städtischen Denkmalpflege figuriert, ist es für die Baukommission von zentraler Bedeutung, rechtzeitig die „Spielräume“ für die weiteren Schritte auszuloten. Unter der Federführung von Markus Zimmermann wurde im letzten Herbst deshalb ein Prozess gestartet, der in einem „kooperativen Planungsverfahren“ das Amt für Denkmalpflege sowie allenfalls weitere Amtsstellen frühzeitig mit einbeziehen will. Geplant und in Vorbereitung ist für Anfang 2005 ein Workshop, an dem die Zielsetzungen der BEP und die Interessen der übrigen Beteiligten sorgfältig abgewogen und ein für alle

gangbarer Weg zur weiteren Projektbearbeitung gefunden werden sollen.

Ralf Escher
Baukommission Seebahn

Sozialberatung in der BEP

Seit einiger Zeit häufen sich soziale Schwierigkeiten auch in den Baugenossenschaften. So musste die Verwaltung der BEP im Jahre 2004 diverse Probleme behandeln, seien es ausstehende Mietzinszahlungen, Konfliktsituationen zwischen Nachbarn, Verwahrlosung, gesundheitliche Probleme älterer Menschen etc. Die BEP möchte den Genossenschafter/innen vermehrt professionelle Hilfe anbieten können. Deshalb hat sich der Vorstand im Herbst 2004 dazu entschlossen, eine Stelle für Sozialberatung einzurichten. Die neue Stelle soll mit einem/r Sozialarbeiter/in voraussichtlich Mitte 2005 besetzt werden. Die Aufgaben der Stelle umfassen zu Beginn Einzelfallberatungen und später auch Entwicklung und Unterstützung genossenschaftseigener Gemeinwesenprojekte.

Franziska Piderman
Vorstand BEP

Koloniekommissionen

Die Koloniekommissionen traten 2004 im Februar, Juni und Dezember zu einer Plenarsitzung zusammen. Dazwischen führten die einzelnen Kommissionen koloniebezogene Treffen durch.

Gemeinsame Aktivitäten

BEP-weit wurden 2004 folgende Anlässe von den Koloniekommissionen durchgeführt oder mitgestaltet:

- Generalversammlung (Rahmenprogramm)
- Fünf Kolonieversammlungen
- Internationaler Genossenschaftstag
- Seniorenausflug
- Kindertheater
- Weihnachtsbescherung
- Verschenken von einem Goldvreneli bei Geburten
- Gratulationen

Die fünf Kolonieversammlungen wurden vom 3. bis 18. Mai 2004 durchgeführt. Die Generalversammlung folgte am 4. Juni 2004. Der internationale Genossenschaftstag fand wie gewohnt am letzten Wochenende im Juni statt. In Wipkingen gabs diesmal unter anderem Kebab und eine griechische Tanzgruppe, in Oberglatt das bewährte Grillfest. Für die Seniorinnen und Senioren stand 2004 der begehrte Ausflug auf dem Programm. Bei traumhaftem Herbstwetter liessen sich Ende September, Anfang Oktober 254 ältere Semester zusammen mit etlichen BetreuerInnen der Koloniekommissionen in insgesamt sechs Bussen nach Benken in die Linthebene chauffieren. Die Stimmung war gut und fast alle waren am Abend sehr zufrieden.

Nach vielen Jahren Zirkusbesuch ging der vorweihnächtliche Kindernachmittag 2004 ins Theater Purpur. Nach der Vorstellung des Stücks *Die Fidelgrille und der Maulwurf* konnten die 41 Kinder und 10 Mütter und Väter selber aktiv werden und Grillen basteln.

Die ältere Mieterschaft wird in der Weihnachtszeit jeweils mit Wein und Honig beschenkt. Diesmal wurden 320 Portionen Honig und 334 Flaschen Wein verpackt und zusammen mit Festtagsgrüssen von den vielen Koloniekommissionsmitgliedern persönlich überbracht. Obwohl selbstverständlich keine

schriftliche Verdankung verlangt wird, ist es für die Mitglieder der Koloniekommissionen ermutigend zu sehen, wie viele nette Dankeskarten alljährlich für Seniorenausflug und Weihnachtsbescherung eingehen. Herzlichen Dank an alle!

Im Jahr 2004 beteiligten sich 38 Personen aktiv in den Koloniekommissionen. Sie leisteten viel – und taten dies gerne – meist für andere Nutzniessende. Einiges taten sie aber auch für sich selber, denn mitmachen soll Spass machen, soziale Kontakte vermitteln und neue Lernfelder eröffnen. So organisierte die Vertretung der Kolonie Stüssi den diesjährigen Quartierrundgang im August im Gebiet Unterstrass. Im Anschluss daran lockte ein feines Nachtessen. Im Dezember gabs im Anschluss an den Packnachmittag für die Weihnachtsbescherung ein Fondue. Und selbst Möglichkeiten der Weiterbildung standen den Mitgliedern offen.

Aktivitäten der einzelnen Kolonien

Im September feierte die Kolonie Bändli an ihrem jährlichen Bändlifest ihr 30-jähriges Bestehen. Geladen waren neben Vertretern der BEP auch Gäste aus befreundeten Genossenschaften. Zum Jubiläum spielte als Hauptattraktion eine 11-köpfige Steelband für die rund 150 zufriedenen Anwesenden. Im Bändli wurde zudem in der Adventszeit ein Nikolaus-Nachmittag für Kinder durchgeführt, was diese sehr schätzten.

Beim Gemeinschaftszentrum Schindlergut fand im September der erste Wipkinger Spielnachmittag für Kinder statt. Mit Turngeräten und Spielen von Schule und Kindergärten gab es lustige Wettbewerbe und für alle Preise zu gewinnen.

Die Kolonie Industrie führte im März den Spaghettiplausch und im November die Stubete durch, beides beliebte Anlässe, die kaum mehr wegzudenken sind.

Fremdsprachige in der BEP

Im Rückblick zeigt sich das Jahr 2004 als ein Jahr der Fremdsprachigen-Initiativen. Auslöser dafür war die praktisch inexistente Beteiligung von fremdsprachigen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern in den Koloniekommissionen. Auf übergeordneter Ebene befasst sich übrigens seit 2003 das Pro-

jekt *wohn.plus* des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen SVW mit einer ähnlichen Problematik. In Wipkingen wurde daher der Versuch gemacht, eine Fremdsprachigengruppe auf die Beine zu stellen. Ziel war es, dass sich die Fremdsprachigen nach einer Übergangsphase selber organiserten. So würde eine Gruppe, die auch in der BEP ca. ein Viertel der Mieterschaft ausmacht, eine eigene und vernehmbare Stimme im Leben der BEP erhalten. Die Fremdsprachigengruppe traf sich fünf Mal, einmal davon zu einem Fest. Das Echo blieb indes unter den Erwartungen. Die Gruppe half zwar erfolgreich mit, das Genossenschaftsfest in Wipkingen mit fremdländischen Akzenten zu bereichern. Eigene Aktivitäten der Gruppe gibt es indes heute keine mehr. Dennoch bleiben positive Auswirkungen bestehen: So sind 2004 in Industrie und Wipkingen insgesamt vier fremdsprachige Neumitglieder (inklusive Secondos, d.h. in der Schweiz aufgewachsene Personen der zweiten Ausländergeneration) in die Koloniekommissionen gewählt worden und beim Genossenschaftstag in Wipkingen steht auch für 2005 viel Fremdländisches auf dem Programm.

Weiterbildung

Am 1. Juli 2004 bot *wohn.plus* des SVW gesamtstädtisch einen Weiterbildungsabend zum Thema *Gemeinschaftsförderung in Koloniekommissionen* an. Die BEP war zahlreich vertreten. Für 2005 ist ein Zyklus mit drei Abendveranstaltungen vorgesehen.

Rücktritte und Neuwahlen

Im Jahr 2004 sind folgende Mitglieder aus den Koloniekommissionen ausgetreten:

- Klara Huber (Letten-Wasserwerk)
- Corina Haueter (Industrie)

Die Kolleginnen und Kollegen der Koloniekommissionen danken den beiden Genossenschafterinnen herzlich für ihre langjährige, engagierte Mitarbeit. Bei Klara Huber waren es 42 Jahre!

Brigitte Wüst (Industrie) ist nach kurzer Krankheit am 15. November 2004 gestorben. Ihre grossen Verdienste bleiben allen in Erinnerung. Möge sie in Frieden ruhen.

Die folgenden Personen wurden 2004 neu in die einzelnen Koloniekommissionen gewählt.

- Rudolf Wachter (neu als Vorsitzender Seebahn)
- Susanna Colaiocco (Industrie)
- Alois Corinthio (Industrie)
- Pina Spicchiarello (Industrie)
- Astrid Müller (Industrie)
- Lisa Bianchini (Letten-Wasserwerk)
- Daniel Moreno (Letten-Wasserwerk)
- Priska Dubach (Letten-Wasserwerk)
- Rosmarie Walter (Letten-Wasserwerk)

Schlichtungskommission

Die Mitglieder der Schlichtungskommission mussten im Berichtsjahr erfreulicherweise keine Streitigkeiten unter den Genossenschaftsmitgliedern behandeln. Wir hoffen, diese positive Entwicklung weiterführen zu können.

Geschäftsstelle

Verwaltung

Um den Lebensgewohnheiten und Bedürfnissen unserer BewohnerInnen gerecht zu werden, wurde im Berichtsjahr der starre Waschplan durch einen flexibleren ersetzt. Das veraltete Waschmodell des 3-Wochen-Rhythmus wurde verabschiedet und ein revidierter Plan mit 2 oder 3 Zeitfenster erstellt. Somit können vor allem berufstätige Personen, denen der 3. Waschblock und die Samstage zur Verfügung stehen, entlastet werden. Diese Regelung wurde von unseren MieterInnen mehrheitlich gutgeheissen.

Ein Merkblatt „Ordnung in den Allgemeinräumen“ wurde Mitte Jahr in alle BEP-Haushaltungen verteilt. Darauf vermerkt sind die neuen Bestimmungen bezüglich der Platzierung von Gegenständen (wie Fahrräder, Kinderwagen usw.) in Innen- und Aussenräumen. Alle unerlaubten und zu entfernenden Gegenstände wurden von unseren technischen Hauswarten mit einem Zettel gekennzeichnet. Eine entsprechende Nachkontrolle hat ein mehrheitlich zufriedenstellendes Ergebnis gebracht. Wir werden auch

künftig diese Ordnungsregelung weiterführen und – wo nötig – auf Missstände hinweisen.

Die Verträge mit einer festen Vertragsdauer, welche die BEP mit der Cablecom abgeschlossen hat, sind im Berichtsjahr ausgelaufen. Da die neuen Vertragsabschlüsse mit einem Kostenanstieg verbunden gewesen wären, haben wir Alternativen zum Angebot der Cablecom gesucht und gefunden. Die bestehenden Verträge mit der Firma Cablecom wurden per 1. Oktober 2004 nicht mehr erneuert. Unser neuer Vertragspartner heisst Firma Antesa AG und bietet u.a. die Vorteile einer günstigeren Monatsgebühr sowie eines erweiterten Programmangebotes. Zusatzdienste wie Internet und Digitaltelefonie sind auch hier möglich. Dieser Wechsel zum neuen Anbieter erfolgte für die MieterInnen nahtlos. Eine erste Umschaltung konnte in der Kolonie Industrie 2, 3 und 4 per 1. Oktober 2004 bereits erfolgreich durchgeführt werden. In weiteren Kolonien werden die Anpassungen laufend vorgenommen.

Im Berichtsjahr mussten erfreulicherweise keine Kündigungen ausgesprochen werden.

Vermietung

Die Nachfrage für Wohnungen in der Stadt Zürich ist nach wie vor sehr gross. Somit konnten alle frei werdenden Wohnungen mühelos vermietet werden.

Erste Priorität bei der Vergabe von Wohnungen hatten unsere MieterInnen der Kolonie Industrie 1, welche bis Ende Jahr umgesiedelt werden mussten. Aufgrund dessen haben wir während rund einem Jahr keine neuen Bewerbungen entgegengenommen.

Durch die Umsiedlung in der Kolonie Industrie 1 sowie die damit im Zusammenhang stehenden temporären Vermietungen, fanden im Berichtsjahr 162 Wechsel resp. Abnahmen statt. Dank der guten Zusammenarbeit aller Beteiligten verlief die Bewältigung dieser vielen Wohnungswechsel ohne Zwischenfälle.

Für unsere BewohnerInnen der Kolonie Industrie 1 konnte nach gut einem Jahr eine für alle Beteiligten passende „Alternative“ gefunden werden. Von den rund 80 GenossenschafterInnen sind 52 in eine andere Wohnung im Industriequartier oder in eine neue

Kolonie umgezogen. Die restlichen Mieterinnen und Mieter haben eine temporäre Lösung gefunden (z.B Unterbringung bei Bekannten / Freunden) oder sind in ihr Heimatland zurückgekehrt. Die zwischenzeitlich leer gewordenen Wohnungen wurden befristet dem Jugendwohnnetz vermietet. Diese Institution hat sich als vertrauenswürdiger und kooperativer Partner bewährt.

Dass die Zahl der guten Lösungen so sprunghaft ansteigen würde, hat kaum jemand zu hoffen gewagt. Dafür kann nur die grosse Kooperationsbereitschaft der Mieterinnen und Mieter verantwortlich gemacht werden. Die BEP dankt allen Beteiligten für die konstruktive Mitarbeit und die grosse Flexibilität.

Der Baubeginn in der Kolonie Industrie 1 ist auf den 4. April 2005 geplant. Reservationen für umgebaute Wohnungen werden ab Frühling 2005 entgegengenommen und ab 1. April 2006 werden die rund 50 neuen und grösseren Wohnungen zur Neuvermietung bezugsbereit sein.

Aufgrund der geplanten umfassenden Renovation der Kolonie Seebahn im Jahr 2007 wurden diese Mietverhältnisse bereits ab Herbst 2003 nur noch temporär bis zum Baubeginn abgeschlossen.

Soziales

Im Berichtsjahr sind vermehrt Reklamationen in der Verwaltung eingegangen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Verursachen von Lärm. Diese Entwicklung ist einerseits darauf zurückzuführen, dass die Anforderungen der heutigen MieterInnen an die Wohnung in Bezug auf die Schallisolation gestiegen sind. Dies ist bei unseren älteren Liegenschaften ein Problem, welche Holzbalken- oder Tonhourdisdecken besitzen, ganz abgesehen von den fehlenden schwimmenden Unterlagsböden. Andererseits fehlt häufig das Verständnis der BewohnerInnen für die bauliche Situation und die fehlende Rücksichtnahme auf die Nachbarn. Die MitarbeiterInnen versuchten so gut wie möglich zwischen den Parteien zu vermitteln. Durch die neu geschaffene Stelle „soziale Beratung“ kann die Verwaltung professionell entlastet werden.

Mitgliederbewegung 2004

Stand 1. Januar 2004		2022
Eintritte	51	
Austritte	-99	-48
Stand 31. Dezember 2004		**1974**

Finanzen

Wie die Erneuerung der Kolonie Industrie 1 aufzeigt, werden sich die zukünftigen Sanierungen der Gründerbauten aus der Vorkriegszeit tiefgreifend und kostenintensiv zeigen. Nebst der mittelfristigen Bau- und Unterhaltsplanung ist die Finanzplanung ebenso wichtig. Aus diesem Grund beschloss der Vorstand den Kauf einer entsprechenden Software. Diese ermöglicht die Berechnung der verschiedenen Faktoren wie die Entwicklung des Erneuerungsfonds, des Cashflows etc. Das Programm bietet weiter die Möglichkeit verschiedene Szenarien miteinander zu vergleichen und so den optimalen Weg zu finden. Im Berichtsjahr sind die Vorbereitungen für das Erstellen der Finanzplanung getroffen worden.

Bei gleichbleibendem Zinsniveau auf dem Finanzmarkt ist auch der Zinsfuss unserer Depositenkasse unverändert bei attraktiven 2% geblieben. Das Guthaben der Depositenkasse ist um 3% auf rund CHF Mio. 29 gestiegen.

Mietzinse

Einzig in der Kolonie Wallisellen wurde der Nettomietzins per 1. Oktober 2004 angepasst, dies aufgrund der Aussenhüllensanierung im Jahre 2003. Dadurch, dass es zu keiner Kostenüberschreitung kam, konnte der angekündigte Mietzinsaufschlag eingehalten werden.

Auf den gleichen Zeitpunkt sind die Nebenkosten im Zusammenhang mit der Anpassung der Treppenhausreinigung in einigen wenigen Kolonien angepasst worden. Die restlichen Kolonien erfahren eine entsprechende Anpassung im nächsten Jahr.

Heizkosten

Die vierte von fünf Heizzentralen im Letten-Quartier konnte am 1. Oktober 2004 dem ewz übergeben werden. Von nun an wird zur Hauptsache die Energie aus der Limmat gewonnen. Aufgrund dieser Massnahmen ist der gesamte Ölverbrauch wiederum gegenüber dem Vorjahr gesunken und zwar auf 714'000 Liter. Die 1 Mio.-Grenze konnte deutlich unterschritten werden.

Zwar ist der Energieverbrauch gesunken, doch durch die hohen Ölpreise sind die Gesamtausgaben auf CHF 1'102'000.– gestiegen. Dennoch können CHF 234'000.– von den geleisteten Heizkosten-Akontozahlungen zurückbezahlt werden.

Informatik

Die Evaluation der zukünftigen Liegenschaften-Buchhaltungssoftware hat ergeben, dass unser bestehendes System zwar einfach aufgebaut ist, aber Merkmale aufweist, welche die heutigen Programme nicht besitzen. Da der Support für die nächsten Jahre sichergestellt ist, sehen wir von einem Wechsel vorläufig ab. Mit Baugenossenschaften sowie den Softwarefirmen bleiben wir in Kontakt und beobachten die Entwicklung auf dem Markt.

Die bestehende Telefonzentrale wurde mit einem zusätzlichen Modul aufgerüstet. Nun besitzen alle MitarbeiterInnen einen persönlichen Telefonbeantworter, so kann die Kommunikation vereinfacht werden.

Personal

Gleich zwei *Jubiläen* konnten im Berichtsjahr gefeiert werden. *Erwin Ehrat - Leiter Malerei* -, welcher seit 30 Jahren bei der BEP tätig ist und *Eugen Kuster - Technischer Hauswart* – seit 15 Jahren bei der BEP, sind bei unseren MieterInnen keine unbekannten Namen und werden aufgrund ihrer Fachkompetenz und Freundlichkeit von allen geschätzt. In einer kleinen Feier wurde das Jubiläum begangen.

Im März 2004 hat unser langjähriger Maler, *David Ruggiero*, die BEP verlassen, um mit seiner Familie

in Spanien eine eigene Existenz aufzubauen und den Schritt in die berufliche Selbständigkeit zu wagen.

Ebenfalls Abschied nehmen mussten wir von *Hermann Schuhmacher* – Technischer Hauswart -, welcher sich im September 2004, nach fast vierjähriger Tätigkeit bei der BEP einer neuen beruflichen Herausforderung stellte.

Den beiden ausgetretenen Mitarbeitern danken wir an dieser Stelle für ihren unermüdlichen Einsatz.

Im Dezember 2004 nahm *Viktor Näf* seine Arbeit als Technischer Hauswart bei der BEP auf. Er ist zuständig für die Kolonien Bändli, Stüssi und Oerlikon und hat sich bereits gut in sein neues Aufgabengebiet eingearbeitet. Wir wünschen ihm viel Erfolg und Befriedigung in seinem neuen Tätigkeitsbereich.

Im Bereich der *Weiterbildung* nahm unser Malerteam im Februar 2004 an einem Gestaltungskurs teil, um sich verschiedene Lasurtechniken anzueignen. Im März 2004 besuchten Verena Blattmann und Heidi Quentier den SVW-Kurs „Mietrecht für Einsteiger/innen“, um ihre Kenntnisse über Rechte und Pflichten des Mieters bzw. Vermieters auf den neuesten Stand zu bringen.

Aufgeteilt in zwei Gruppen besuchten alle unsere MitarbeiterInnen im Januar und September 2004 einen SVW-Kurs zum Thema „Zeitmanagement.“ Hilfreiche Tipps, um durch Effizienz und Organisation mehr Zeit zu gewinnen.

Stein am Rhein war unser erstes Etappenziel auf dem diesjährigen *Personalausflug*, in dessen malerischen Altstadt wir dem Museum Lindwurm einen Besuch abstatteten, welches einen Einblick in die bürgerliche Wohnkultur und Landwirtschaft im 19. Jahrhundert bot. Nach einem feinen Mittagessen auf Burg Hohenklingen führte uns die Reise ins benachbarte Deutschland, ins Pfahlbaumuseum nach Unteruhldingen. Eine eindrückliche Führung bot Einblick ins Leben unserer Vorfahren. Mit der Autofähre ging’s zurück in die Schweiz, wo man bei einem gemütlichen Vesper den erlebnisreichen Tag ausklingen liess.

Die traditionelle *Weihnachtsfeier* fand im Restaurant Rosengarten in Zürich statt. In weihnachtlicher Stimmung genossen MitarbeiterInnen, Pensionierte und die Mitglieder des Vorstandes die vom Wirteehepaar zubereiteten Köstlichkeiten.

Im Bereich der Gartenwartung fanden folgende Wechsel statt: In der Kolonie Industrie 2 gab Jordan Veljanowski das Gebiet an Mario Manojlovic ab. Kalyan Tamborrino, der die Kolonie Letten 7 betreute, konnte die Arbeit an Luigi Valerio übergeben.

Allen zurücktretenden GartenwartInnen danken wir an dieser Stelle für ihren unermüdlichen Einsatz. Den neuen, nebenamtlichen MitarbeiterInnen wünschen wir viel Erfolg und Befriedigung in ihrem neuen Amt.

Kolonien

Allgemein

In diesem Jahr wurde ein *spezielles Augenmerk* den Kinderspielplätzen gewidmet. Alle Spielplätze wurden einer intensiven Kontrolle (Unfallgefahr) unterzogen, die aktuellen Sicherheitsbestimmungen waren ausschlaggebend. Alle Kinderspielplätze im Letten 1 – 9, Wasserwerk 1 + 2, Industrie 2 / 3 / 4 und in der Kolonie Seebahn sind bereits den neusten Sicherheitsanforderungen angepasst worden.

Die restlichen Spielplätze der noch ausstehenden Kolonien werden im Laufe des Jahres 2005 den neuen Anforderungen angepasst.

Der traditionelle Gartenrundgang fand am *15. Mai und 5. Juni 2004* statt. Unter Leitung des Vorstandsmitgliedes Bruno Keller wurden zusammen mit dem Gärtnermeister Hans Lüscher die Aussenanlagen aller Kolonien besichtigt, um den Unterhaltsbedarf für das laufende Jahr zu bestimmen. Der grösste Teil der Gartenanlagen präsentierte sich in einem sehr guten Zustand. Den GartenwartInnen für Ihren unermüdlichen Einsatz ein herzliches Dankeschön!

Aufgrund zahlreicher Niederschläge im Jahr 2004, sind die Bäume und Sträucher in die Höhe und Breite geschossen. Ein Baumschnitt ist an vielen Orten anfangs 2005 vorgesehen.

Die Firma RohrMax, mit Vertrag zu periodischen Spülarbeiten verpflichtet, erledigte diese im Berichtsjahr in den Kolonien Letten 1 – 3, Letten 4, 5, 6, 7, 9 sowie im Genossenschaftshaus und in der Kolonie Oerlikon, so dass die Gefahr von unangenehmen Verstopfungen der Abwassersysteme auf ein Minimum reduziert werden konnte.

Industrie 1

Im Zusammenhang mit der bevorstehenden Sanierung sind im laufenden Jahr nur die notwendigsten Unterhaltsarbeiten ausgeführt worden. Wir verweisen an dieser Stelle auf den Bericht der Baukommission Industrie 1.

Stüssi

Die gesamte Stützmauer inklusive Lattenzaun war in einem sehr schlechten Zustand und musste saniert werden. Die Stützmauer wurde durch einen „Kübelimaurer“ auf Vordermann gebracht. Verschiedene Mauerteile mussten neu betoniert werden. Der Holzlattenzaun war natürlich nicht mehr zu retten, er musste komplett durch einen Alu-Zaun ersetzt werden. Die Arbeiten sind abgeschlossen, das Resultat kann sich sehen lassen. Auch die Hauseingangstüren hatten ein „Facelifting“ nötig. Unser Ziel war es, die alten massiven Eingangstüren dem Haus entsprechend zu erhalten und wenn möglich dem neusten Stand der Sicherheit anzupassen. Alle Türen wurden einer kompletten Oberflächenbehandlung unterzogen, verschiedene Bauteile mussten ausgewechselt werden. (z.B. Kathedralgläser, Garnituren, Türschliesser etc.). Nach etlichen Anfragen um zusätzliche Waschautomaten, wurden im Berichtsjahr zwei Häuser mit neuen Geräten ausgerüstet.

Industrie 2

Die neue Heizzentrale an der Röntgenstrasse 57 (betrieben durch das EWZ) ist seit Anfangs Oktober 2003 in Betrieb. Am *25. und 26. Juni 2004* führte das EWZ einen *Tag der offenen Tür* in den Anlagen der Heizzentrale Industrie durch, an welchem interessierte BewohnerInnen sowie Gäste Gelegenheit hatten, sich von Fachleuten die komplexe Heizanlage erklären zu lassen. Im Kindergarten an der Röntgenstrasse 55 wurden die letzten Malerarbeiten ausgeführt und die alte, in die Jahre gekommene Eingangsfront durch eine neue Front mit Isolierglas und einem Einbruchschutz (4-Punkte-Verschluss) versehen. Die Reparaturen der Thermostatventile an den Heizkörpern nahmen laufend zu, aus diesem Grund sind sie durch neue Modelle ersetzt worden. Im Hof wurde zusätzlich ein Unterstand für grosse Motorräder aufgestellt.

Letten 1 – 3

Die im Vorjahr für die Kolonie Letten 1 vorgesehene Wegbeleuchtung wurde nun realisiert. Um den Einbruchschutz noch zu verbessern, installierte man

zusätzlich zur Wegbeleuchtung bei allen Hoftüren an der Fassade eine Aussenbeleuchtung. An der Imfeldstrasse 17 und Rousseaustrasse 28 sind die alten, morschen Holz-Badezimmer-Fenster durch neue Kunststoff-Fenster ersetzt worden. Im Versammlungslokal Imfeldsteig 12 mussten am Fassadensockel die Lüftungsgitter ausgewechselt und gleichzeitig das Mauerwerk instand gestellt werden.

Letten 4

In allen Badezimmern (ausser im Dachgeschoss) sind die alten – in die Jahre gekommenen – Holz-Badezimmer-Fenster durch Kunststoff-Fenster ersetzt worden.

Industrie 4

Um das Ersatzteilproblem zu lösen, wurden alle Beleuchtungskörper im Haus 3 (Laubengänge) durch neue ersetzt. Durch einen Fabrikationsfehler der emaillierten Fassaden-Stahlplatten entstanden Schadstellen. Dadurch, dass die Herstellerfirma Konkurs ging, konnte niemand für die Haftung zugezogen werden. Wetterbedingt dauerte die Sanierung der Fassade länger als geplant. Allen BewohnerInnen, welche zwischenzeitlich mit einem Gerüst vor dem Fenster vorlieb nehmen mussten, danken wir für ihre Geduld. Vom *9. bis 12. Februar 2004* fand eine *Wohnungskontrolle* statt. Fast alle Wohnungen zeigten sich in einem sehr guten Zustand. Die daraus resultierenden Arbeiten laut Mängelliste (Maler, Bodenleger, Techn. Dienst) sind abgeschlossen. Alle Laubengänge sind optisch in einem schlechten Zustand, die Oberflächenbeschichtung löst sich an verschiedenen Orten stark ab. Zurzeit sind Sondierbohrungen im Gange, eine Bodensanierung ist in Planung. Um das Angebot noch zu verbessern, wurden in den Waschküchen 7 + 8 (Zwischenwäsche) zwei Tumbler montiert.

Industrie 3

Nach den Grabarbeiten im Jahre 2003 für die Sickergalerie der neuen Heizanlage und der Entsorgung der drei alten Öltanks war die Gartenanlage in einem überaus schlechten Zustand und musste neu gestaltet werden. Die Firma Gartenbau Lüscher wurde be-

auftragt, ein neues Konzept mit der Integration des Kindergartens zu erarbeiten. Die Gartenanlage präsentiert sich heute in einem frischen Kleid. Insbesondere die Übergänge Kindergarten – Hofanlage mit einer neuen Zaunanlage und mehr Platz für den Kindergarten können als gelungen bezeichnet werden. Die Stadt Zürich hat im Gegenzug dem Kindergarten neue Spielsachen geliefert und zusätzlich Fallschutzplatten montiert, somit ist die Sicherheit auch dort auf dem neusten Stand.

Letten 5

Seit dem Küchen-Badumbau im Jahre 1987 sind die Kanalisationsleitungen nie mehr umfassend gereinigt worden. Durch eine Spezialfirma (RohrMax) hat man sämtliche Fallstränge in der Küche und im Bad von der Winde bis zum Keller komplett aufgebohrt. Zusätzlich wurden noch alle Grundleitungen mit Hochdruck gespült.

Seebahn

Im Zusammenhang mit der bevorstehenden Sanierung sind im laufenden Jahr nur die notwendigsten Unterhaltsarbeiten ausgeführt worden. Wir verweisen an dieser Stelle auf den Bericht der Baukommission Seebahn.

Letten 6

Wie im Letten 5 sind auch in dieser Kolonie die Kanalisationsleitungen nie mehr umfassend gereinigt worden. Die Firma RohrMax hat ebenfalls sämtliche Fallstränge in der Küche und im Bad von der Winde bis zum Keller komplett aufgebohrt und anschliessend noch alle Grundleitungen gespült.

Wasserwerk 1

In dieser Kolonie standen im Berichtsjahr keine grösseren Unterhaltsarbeiten an.

Wasserwerk 2

Alle Treppenhäuser sind durch den Maler frisch gestrichen worden und im Eingangsbereich entfernte man gleichzeitig die alten eingemauerten, nicht mehr gebrauchten Briefkästen. Eine weitere Heizzentrale (Standort Wasserwerkstrasse 130) wurde am *1. Oktober 2004* durch das EWZ übernommen, umgerüstet und ab diesem Datum vom EWZ betrieben. Die Schlussarbeiten sind noch ausstehend.

Letten 7

Auch in dieser Kolonie standen im Berichtsjahr keine grösseren Unterhaltsarbeiten an.

Letten 8

Seit dem Küchen-Badumbau im Jahre 1987 sind die Kanalisationsleitungen nie mehr gereinigt worden. Die Firma RohrMax hat ebenfalls in dieser Kolonie alle Fallstränge in der Küche und im Badezimmer von der Winde bis zum Keller aufgebohrt. Zusätzlich mussten noch verschiedene Sickerleitungen gefräst werden. Weiterhin grossen Wert legen wir auf sicherheitstechnische Massnahmen im Bereich Haus-, Wohnungs-, Balkontüren und alle Fenster im Balkonbereich und im Parterre. Anlässlich dieser Sicherheitsmassnahmen wurden bei allen Wohnungstüren massive Schliessleisten an den Türrahmen montiert. In diesem Zusammenhang weisen wir nochmals darauf hin, dass der Schlüssel zweimal gedreht werden muss, um die Verbesserung wirksam werden zu lassen. In den Häusern Imfeldstrasse 99 und 103 sind zwei zusätzliche Waschautomaten installiert worden und gleichzeitig wurde die Zugänglichkeit der Trockenräume verbessert. Vom *30. November 2004* bis *2. Dezember 2004* fand eine *Wohnungskontrolle* statt. Die Wohnungen zeigten sich mehrheitlich in einem guten Zustand. Die Arbeiten der Wohnungskontrolle (laut Mängelliste) haben bereits begonnen und werden im Laufe des Frühjahres 2005 abgeschlossen. Der rostige und mit Schlupflöchern versehene Zaun gegen die Gleisanlage, wurde durch die SBB ersetzt.

Oerlikon

Nachdem diese Kolonie im Jahre 2001 umfassend saniert wurde, standen im Berichtsjahr keine grösseren Unterhaltsarbeiten an.

Urdorf

Nach vielseitigem Wunsch, wurde im Berichtsjahr zusätzlich zu den Garagen ein Auto-Unterstand für *acht Fahrzeuge* erstellt. Somit ist endlich das Tannenproblem (Harz auf den Fahrzeugen) gelöst. Der Unterstand passt sich gut in die Umgebung ein.

Oberglatt

Auch in dieser Kolonie standen im Berichtsjahr keine grösseren Unterhaltsarbeiten an.

Wallisellen

Wie aus dem Geschäftsbericht 2003 ersichtlich, wurden die beiden Liegenschaften einer umfassenden Gebäudehüllensanierung unterzogen. Die Gartenanlage hat während der Umbauphase sehr gelitten und musste sich im Frühjahr einer „Schönheitskur“ unterziehen. Dabei wurde die Aussenbeleuchtung ersetzt, um so der Sicherheit gerecht zu werden. Am *20. November 2004* wurde mit dem Abriss auf dem Nachbarsgrundstück begonnen. Das alte Fabrikgebäude mit einem Schornsteinkamin ist langsam in die Jahre gekommen und wird neu durch zwei Mehrfamilienhäuser mit 2½- und 3½-Zimmerwohnungen und einer Tiefgarage ersetzt. In dieser Tiefgarage sind wir mit 12 Abstellplätzen vertreten.

Bändli

In einer weiteren Etappe sind an diversen Fassaden die Dilatationsfugen ersetzt worden. So wie dies in den siebziger Jahren üblich war, ist die Fassade mit vorfabrizierten Betonelementen erstellt worden. Die Schwachstelle dieser Konstruktion liegt in den Fugen, welche mit den Jahren spröde und undicht werden. Vom *13. bis 19. Mai 2004* fand die periodische *Wohnungskontrolle* in der Kolonie Bändli statt. Die 152 besuchten Wohnungen präsentierten sich fast ausschliesslich in einem guten Zustand. Die Arbei-

ten der Wohnungskontrolle (laut Mängelliste) sind mit wenigen Ausnahmen erledigt. Die Liftanlagen aller 15 Häuser sind in die Jahre gekommen. Alle Stahlseile und Laufräder mussten im Frühjahr komplett ersetzt werden. Anschliessend fand eine amtliche Liftkontrolle statt, es sind keine nennenswerten Mängel festgestellt worden.

Letten 9 *(Alterswohnungen)*

Auch in dieser Kolonie standen im Berichtsjahr keine grösseren Unterhaltsarbeiten an.

Geschäftsstelle

Im Berichtsjahr ist der Werkhof saniert und den Bedürfnissen angepasst worden.

Liegenschaftenverzeichnis per 31. Dezember 2004

	Kolonie	Baujahr	Anlagewert CHF 1'000	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen nach Zimmern 1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	Whg. Total	Vers. Werte CHF 1'000
01	INDUSTRIE 1	1913/15	3'848	8			20		52		8			80	12'519
02	STÜSSI	1916/17	3'937	7					20		8			28	7'767
03	INDUSTRIE 2	1919/20	5'852	10	1		3		66		13			83	15'700
04	LETTEN 1–3	1921/23	7'391	14			14		53	10	14			91	17'874
05	LETTEN 4	1924/25	8'341	13			24		38		38			100	19'809
06	INDUSTRIE 4	1965/67	15'682	1			25		45		12	8		90	20'130
07	INDUSTRIE 3	1925/26	8'007	11			15		66		14			95	16'200
08	LETTEN 5	1927/28	7'138	11			12		40		9			61	13'257
09	SEEBAHN	1929/30	9'402	16	3		24		61		22		3	113	23'060
10	LETTEN 6	1933	5'153	7			18		27		3			48	9'378
11	WASSERWERK 1	1944/45	6'524	12			17		54					71	14'202
12	WASSERWERK 2	1946/47	6'581	12			6		60		6			72	15'093
13	LETTEN 7	1947/48	4'665	7					36		4			40	8'521
14	LETTEN 8	1958/60	11'593	4			31		20			20		71	17'145
15	OERLIKON*	1968/69	10'177	2			12		20		4			36	8'298
16	URDORF*	1968/69	3'522	5			5		13		8			26	5'995
17	OBERGLATT*	1973	3'133	2		1		3		6		6		16	4'257
18	WALLISELLEN*	1973/74	3'321	2		1				3		9		13	3'654
19	BÄNDLI*	1973/74	23'911	15					87		65			152	30'681
20	LETTEN 9	1973/74	2'215	3	9		9							18	2'412
	Genossenschaftshaus	1947/48	1'429	2											2'772
	Total Anlagewert inkl. Land		**151'822**	**164**	**13**	**2**	**235**	**3**	**758**	**19**	**228**	**43**	**3**	**1'304**	**268'724**

* Kolonien befinden sich auf Land im Baurecht

Büro, Laden- und Versammlungslokale	10
Kellerlokale	59
Kindergärten	3

Autogaragen und Einstellplätze	144
Abstellplätze im Freien	111
Moped- und Veloeinstellplätze	148
Kühlfächer	216

Grundpfandschuldenverzeichnis per 31. Dezember 2004

Angaben in CHF 1'000			Hypothekarschulden und Baukredite					Im Grundbuch eingetragene Grundpfandtitel		
	Kolonie	Gläubiger	1. Rang	2. Rang	3. Rang	Baukredite	Total	Als Sicherheit hinterlegt	Im Eigenbesitz	Total
01	INDUSTRIE 1	ZKB	2'200				2'200	4'465		4'465
02	STÜSSI	SBB	569				569	1'190		1'190
03	INDUSTRIE 2	SBB	1'940	196			2'136	2'532	120	2'652
04	LETTEN 1–3	SBB, Kanton, ZKB	1'910				1'910	3'355	400	3'755
05	LETTEN 4	SBB	1'850				1'850	5'200		5'200
06	INDUSTRIE 4	SBB	6'000	1'946	2'538		10'484	18'347	1'000	19'347
07	INDUSTRIE 3	SBB	2'195				2'195	2'808		2'808
08	LETTEN 5	SBB	2'855				2'855	1'200		1'200
09	SEEBAHN	SBB	2'735				2'735	4'562		4'562
10	LETTEN 6	SBB, ZKB	580		884		1'464	1'930		1'930
11	WASSERWERK 1	SBB, ZKB	2'300				2'300	900	500	1'400
12	WASSERWERK 2	SBB, Kanton	1'000	2'180			3'180	1'000		1'000
13	LETTEN 7	SBB	2'789				2'789	850		850
14	LETTEN 8	SBB	5'642	3'014			8'656	2'380		2'380
15	OERLIKON	SBB	4'345	3'451			7'796	1'951		1'951
16	URDORF	SBB	1'390	517			1'907	2'989		2'989
17	OBERGLATT	SBB	1'530	556			2'086	1'843		1'843
18	WALLISELLEN	SBB	2'130				2'130	1'997		1'997
19	BÄNDLI	SBB	9'998	7'090	780		17'868	20'664		20'664
20	LETTEN 9	SBB	680				680	368		368
	Landreserven								40	40
	Total		**54'638**	**18'950**	**4'202**	**0**	**77'790**	**80'531**	**2'060**	**82'591**

Veränderungen im Berichtsjahr:		
	Erhöhung Hypotheken durch Konsolidierung	400
	Abzüglich Amortisationen 2004	-1'239
	Abnahme Nettoverschuldung	-839

Bilanzen per 31. Dezember 2004 und 2003

Aktiven

	CHF	2004 CHF	CHF	2003 CHF
Flüssige Mittel		5’432’963.81		4’526’857.67
Wertschriften		5’890’000.00		4’740’000.00
Schuldbriefe im Eigenbesitz		2’060’000.00		2’060’000.00
Guthaben		354’842.20		231’800.25
Heizöl- und übrige Vorräte		229’883.10		258’820.00
Transitorische Aktiven		1’400.05		3’707.80
Umlaufvermögen		**13’969’089.16**		**11’821’185.72**
Darlehen (grundpfandgesichert)		90’000.00		90’000.00
Bebautes Land		2’686’510.45		2’686’510.45
Gebäude		111’074’214.15		111’111’227.10
- auf Eigengrund	105’080’565.25		104’531’465.25	
- auf Land im Baurecht	44’063’586.30		43’069’486.30	
- Laufende Umbauten und Renovationen	973’690.85		852’851.40	
- Kumulierte Abschreibungen	-39’043’628.25		-37’342’575.85	
Baulandreserven		905’585.85		905’585.85
Mobilien		37’002.00		48’002.00
Beteiligungen		8.00		8.00
Anlagevermögen		**114’793’320.45**		**114’841’333.40**
Aktiven		**128’762’409.61**		**126’662’519.12**

Passiven

	CHF	2004 CHF	CHF	2003 CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten		981’905.00		982’776.20
Transitorische Passiven		2’355’171.45		2’458’283.25
Depositenkasse		28’985’891.97		28’029’898.63
Hypotheken und Baukredite		77’790’000.00		78’628’765.66
Schuldbriefe im Eigenbesitz		2’060’000.00		2’060’000.00
Fremdkapital		**112’172’968.42**		**112’159’723.74**
Erneuerungsfonds		**10’230’000.00**		**7’875’500.00**
Genossenschaftskapital (gezeichnet)		6’139’925.00		6’409’500.00
Reservefonds		217’000.00		216’000.00
Gewinnsaldo				1’795.38
- Vortrag aus Vorjahr	795.38		677.02	
- Jahresergebnis	1’720.81	2’516.19	1’118.36	
Eigenkapital		**6’359’441.19**		**6’627’295.38**
Passiven		**128’762’409.61**		**126’662’519.12**

Erfolgsrechnungen 2004 und 2003

		2004 CHF		2003 CHF
	CHF		CHF	
Mietertrag Wohnungen		12’705’051.25		12’998’846.45
Übriger Mietertrag		554’908.10		563’860.90
Finanzertrag		247’226.95		152’139.55
Sonstiger Ertrag		102’739.90		100’702.65
Total Ertrag		**13’609’926.20**		**13’815’549.55**
Finanzaufwand		-3’340’083.51		-3’567’307.41
Erneuerungen, Unterhalt, Reparaturen	-3’754’596.40		-4’768’946.55	
Abzgl. Entnahme aus Erneuerungsfonds	0.00	-3’754’596.40	830’700.00	-3’938’246.55
Gebühren, Abgaben, Energie, Beiträge		-991’645.40		-1’022’729.35
Versicherungsprämien		-135’341.30		-136’242.20
Büro- und Verwaltungsaufwand		-1’136’154.43		-1’111’719.43
Rückstellungen 100 Jahre BEP		-80’000.00		
Rentenzahlungen		-23’879.40		-32’992.70
Steuern		-22’836.35		-23’198.35
Abschreibungen		-68’116.20		-63’015.15
Einlage in Amortisationsfonds „Gebäude“		-1’420’700.00		-1’411’000.00
Einlage in Amortisationsfonds „Heizanlagen“		-280’352.40		-503’280.05
Einlage in Erneuerungssfonds		-2’354’500.00		-2’004’700.00
Jahresergebnis		**1’720.81**		**1’118.36**
Reglementarische Vorstandsentschädigung		95’486.00		95’486.00
Reglementarische Kontrollstellenentschädigung				

Details zur Jahresrechnung 2004

Kumulierte Abschreibungen	1'000 CHF	1'000 CHF
Amortisationskonto		
Stand am 1. Januar 2004		28'688
Zuweisung 2004		1'195
Stand am 31. Dezember 2004	**29'883**	
	29'883	29'883
Heimfallfonds		
Stand am 1. Januar 2004		8'655
Zuweisung 2004		505
Stand am 31. Dezember 2004	**9'160**	
	9'160	9'160
Kumulierte Abschreibungen laut Bilanz	**39'043**	

Sozial- / Veranstaltungsfonds	1'000 CHF	1'000 CHF
Stand am 1. Januar 2004		394
Mieterbeiträge und Vergabungen		46
Aufwendungen	39	
Stand am 31. Dezember 2004	**401**	
	440	440

Depositenkasse	1'000 CHF	1'000 CHF
Stand am 1. Januar 2004		28'030
Einlagen		3'697
Rückzüge	2'741	
Stand am 31. Dezember 2004	**28'986**	
	31'727	31'727

Erneuerungsfonds	1'000 CHF	1'000 CHF
Stand am 1. Januar 2004		7'875
Zuweisung		2'355
Entnahme	0	
Stand am 31. Dezember 2004	**10'230**	
	10'230	10'230

Kommentar zur Jahresrechnung 2004

Erfolgsrechnung

Die per Mitte 2003 durchgeführte Mietzinsreduktion führte bei einer unveränderten Anzahl Wohnungen zu einem um rund TCHF 250 tieferen Mietertrag. Der Leerstand hat im Hinblick auf den im 2005 durchgeführten Umbau der Kolonie Industrie1 entsprechend zugenommen. — Die Zunahme des Wertschriftenbestandes und der flüssigen Mittel führten zu einem zum Vorjahr erhöhten Finanzertrag. — Die Finanzierung der Renovations- und Umbautätigkeit erfolgte im Berichtsjahr weitgehend aus dem laufenden Ertrag. Die Liegenschaftenerneuerungen lagen deutlich unter dem Vorjahresvergleich wie auch unter dem Budget. Der Erneuerungsfonds wurde 2004 nicht beansprucht. — Auf der Aufwandseite reduzierte sich der Finanzaufwand infolge tieferer Hypothekarzinsen. Für das Jubiläum “100 Jahre BEP“ wurde erstmals eine Rückstellung von TCHF 80 gebildet. Die Einlage in den Erneuerungsfonds wurde, im Vergleich zum Vorjahr, zugunsten der Kolonie Industrie1 um rund TCHF 340 erhöht. Die übrigen Ertrags- und Aufwandspositionen lagen im Bereich der Vorjahreswerte.

Bilanz

Die Zunahme der Bilanzsumme um rund CHF 2.1 Mio. ist weitgehend auf die Erhöhung der Positionen Flüssige Mittel, Wertschriften, Guthaben, wertvermehrende Investionen Gebäude, Depositenkasseneinlagen und Erneuerungsfonds zurückzuführen. — Da im Berichtsjahr viele laufende Projekte abgeschlossen wurden, hat sich bei den Liegenschaften die Position Laufende Umbauten und Renovationen um rund TCHF 121 erhöht. — Bei einem praktisch unveränderten Fremdkapitalbestand erhöhte sich auf der Passivseite die Position Erneuerungsfonds um rund CHF 2.4 Mio. Die Reduktion beim Eigenkapital ist auf Rückzahlungen beim Genossenschaftskapital zurückzuführen (- TCHF 270).

Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung der Genossenschafter vor, aus dem Gewinnsaldo von total CHF 2,516.19, CHF 2,000.00 zur Verstärkung der Eigenkapitalbasis dem Reservefonds zuzuweisen und CHF 516.19 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bericht der Kontrollstelle an die Generalversammlung

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) sowie die Geschäftsführung der Baugenossenschaft des eidg. Personals für das am 31. Dezember 2004 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten sowie dem Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

E. Eichenberger A. Eyiz Zürich, 23. März 2005

Budget 2005

	CHF	CHF
Ertrag		
Mietertrag Wohnungen	12’429’372	
Übriger Mietertrag	564’963	
Finanzertrag	240’000	
Sonstiger Ertrag	19’885	13’254’220
Abzüglich unvermieteter Wohnungen		-50’000
Total Ertrag		**13’204’220**
Aufwand		
Finanzaufwand	3’506’783	
Erneuerungen, Unterhalt, Reparaturen	7’127’995	
Abzüglich Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds	-3’832’300	
Gebühren, Abgaben, Energie, Beiträge	1’002’400	
Versicherungsprämien	137’342	
Büro- und Verwaltungsaufwand	1’064’505	
Rückstellungen für 100 Jahre BEP	80’000	
Rentenzahlungen	23’879	
Steuern	24’100	
Abschreibungen	95’000	9’229’704
Einlage in den Amortisationsfonds		1’950’000
Einlage in den Erneuerungsfonds		2’023’400
Total Aufwand		13’203’104
Jahresergebnis		1’116
		13’204’220

Heizzentralen-Rechnung

Einnahmen	CHF	CHF
Mieterbeiträge	1’289’043.00	
Verrechnungen	46’942.95	**1’335’985.95**
Ausgaben		
Ölverbrauch	298’227.65	
Heizkosten EWZ		
- Letten 1-3, 4, 8	312’839.35	
- Wasserwerk 2, 4. Quartal 2004	34’796.20	
- Industrie	263’682.85	
Fernwärme ERZ (Oerlikon)	23’341.00	
Pumpenstrom	43’513.50	
Bedienung, Kaminfeger	36’262.85	
Service, Tankreinigung, NeoVac	69’020.65	
Verwaltungskosten 2% exkl. NeoVac	20’509.75	**1’102’193.80**
Minderausgaben		**233’792.15**

Mieterschaft nach Arbeitgeber per 31. Dezember 2004

		SBB			Übrige Bund			Kanton	Stadt	Private	Leer-Whg	Total
		Aktive	Pensionierte	Witwen	Post	Swisscom	ETH etc.					
01	INDUSTRIE 1	3			1		22	10	2	8	34*	80
02	STÜSSI	6		2	2	1	3	3	7	4		28
03	INDUSTRIE 2	29	3	4	7		5	5	12	18		83
04	LETTEN 1–3	19	3	5	9		8	13	15	19		91
05	LETTEN 4	29	4	4	11	2	11	10	13	16		100
06	INDUSTRIE 4	21	21	9	3		5	5	10	16		90
07	INDUSTRIE 3	25	7	2	8	1	3	13	17	18	1	95
08	LETTEN 5	21	4	1	5		2	5	9	14		61
09	SEEBAHN	31	12	2	13		13	7	10	24	1	113
10	LETTEN 6	8	3	5	7	1	6	4	7	7		48
11	WASSERWERK 1	17	5	5	6	2	7	8	7	14		71
12	WASSERWERK 2	15	10	3	8	2	2	11	12	9		72
13	LETTEN 7	4	8	6	4	1	1	4	7	5		40
14	LETTEN 8	20	12	9	3	1	3	6	7	10		71
15	OERLIKON	12	5	5	1		2	2	3	6		36
16	URDORF	5	3	1	1	1			3	12		26
17	OBERGLATT	4				1		1	1	9		16
18	WALLISELLEN	8	1	1	2					1		13
19	BÄNDLI	57	13	20	12	1		10	18	20	1	152
20	ALTERSWOHNUNGEN	2	1		4			1	2	8		18
	Total	336	115	84	107	14	93	118	162	238	37	1’304
	In Prozent	26%	9%	6%	8%	1%	7%					
			41%			16%		9%	12%	18%	2.8%	100%

* Leerstände infolge Totalerneuerung

Todesfälle

Im Jahre 2004 verstorbene Mieterinnen und Mieter – Ehre ihrem Andenken!

Industrie 2

Zgraggen Olga	Josefstrasse 170
Scheiber Josef	Röntgenstrasse 59
Dietrich Marlis	Röntgenstrasse 59
Grünenfelder Albert	Röntgenstrasse 61

Industrie 3

Rosa José Antonio	Albertstrasse 6
Sandmayr Aristide	Albertstrasse 10

Industrie 4

Bosshard Hermine	Röntgenstrasse 87/153
Bosshard Walter	Röntgenstrasse 87/153
Niederer Lilly	Röntgenstrasse 87/351
Wüst Brigitte	Röntgenstrasse 87/142

Letten 1

Starcevic Nicola	Imfeldstrasse 23

Letten 4

Egger Max	Lettenstrasse 18

Letten 6

Hinnen Kurt	Imfeldstrasse 84

Letten 7

Hohermuth Hans	Imfeldstrasse 76
Mignone Mario	Imfeldstrasse 76
Greminger Jean	Imfeldstrasse 78

Letten 8

Näf Ursula	Imfeldstrasse 95
Giezendanner Hans	Imfeldstrasse 95
Gerber Hans	Imfeldstrasse 95
Halimi Rexhep	Rousseaustrasse 97

Wasserwerk 1

Huber Bruno	Lettenfussweg 4

Wasserwerk 2

Rüegg Rebecca	Wasserwerkstrasse 134

Oerlikon

Gutknecht Hans	Hofwiesenstrasse 307

Bändli

Pfister Armanda	Bändlistrasse 41
Pfister Max	Bändlistrasse 41
Filli Andreas	Bändlistrasse 43
Cacace Anna	Bändlistrasse 57

Genossenschaftsbehörde 2004 (Stand 1.4.05)

Vorstand

1998	ALTENBURGER Kurt	Präsident, Betriebskommission	044 362 12 37
	Verbandssekretär SEV	Rousseaustrasse 75, 8037 Zürich	kurt.altenburger@bluewin.ch
2000	VOSER Monika	Vizepräsidentin, Betriebskommission	044 272 81 04
	Ausbildnerin VBZ	Josefstrasse 172, 8005 Zürich	monikavoser@bluewin.ch
2001	GALBIER Hans	Mieterbetreuer, Betriebskommission	044 271 33 92
	Lokomotivführer SBB	Albertstrasse 1, 8005 Zürich	hans.galbier@bluewin.ch
2002	ESCHER Ralf	Spezialaufgaben	044 363 47 11
	Bauingenieur ETH	Lettenstrasse 18, 8037 Zürich	ralf.escher@bluewin.ch
1986	KELLER Bruno	Obmann nebenamtliches Personal	044 734 01 55
	Leiter P+O SBB	Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	familykeller@bluewin.ch
1994	KRÄHENBÜHL Peter	Mieterbetreuer	044 273 43 80
	Medienreferent SF DRS	Josefstrasse 170, 8005 Zürich	peter.kr@bluewin.ch
2000	PIDERMAN Franziska	Soziale Beratung und Betreuung	044 364 19 32
	Sozialarbeiterin Stadt Zürich	Imfeldstrasse 70, 8037 Zürich	franziska.piderman@pzz.stzh.ch
1998	VON ROHR Urs	Mieterbetreuer	044 361 70 11
	Personalbereichsleiter SBB	Lettenstrasse 16, 8037 Zürich	u.vonrohr@bluewin.ch

2002	WALTER Julia	Spezialaufgaben, bis 27.5.05	
1988	WEHRLI Moritz	Mieterbetreuer, bis 27.5.05	
1995	BLÄTTLER Oskar Personalbereichsleiter SBB	Vertreter SBB Greifenseestrasse 37, 8050 Zürich	044 311 57 34 oskar.blaettler@sbb.ch
1994	MONTANARI Remo Finanzdept. der Stadt Zürich	Vertreter Stadt Zürich Stapferstrasse 18, 8006 Zürich	044 364 32 85 remontanari@bluewin.ch

Kontrollstelle

2003	PricewaterhouseCoopers AG	Stampfenbachstrasse 109, 8035 Zürich	044 630 11 11

Koloniekommissionen

Industrie

Wehrli Brigitte	Kommissions-Vorsitz	Röntgenstrasse 87/354	044 272 15 24
Schwarzer Werner	Protokoll	Albertstrasse 2	044 272 17 64
Colaiocco Susanna	seit Mai 2004	Albertstrasse 6	044 271 93 76
Corinthio Alois	seit Mai 2004	Röntgenstrasse 87/271	044 271 56 09
Müller Astrid	seit Mai 2004	Röntgenstrasse 87/185	044 272 60 65
Spicchiarello Pina	seit Mai 2004	Albertstrasse 4	044 271 50 53
Wüst Brigitte	gestorben Nov. 2004		
Frauenfelder Bethli	bis Mai 2005		
Hefti Margrit	bis Mai 2005		

Letten / Wasserwerk

Schrag Romy	Vorsitz seit Mai 2005	Lettenstrasse 22	044 362 89 21
Beerle Werner	Protokoll	Imfeldstrasse 70	044 364 19 32
Alfare Lony		Imfeldstrasse 99	044 362 10 18
Bianchini Lisa	seit Mai 2004	Imfeldstrasse 19	044 363 70 95
Dillena Ella		Lettenstrasse 21	044 361 18 15
Dubach Priska	seit Mai 2004	Rousseaustrasse 63	044 361 89 72
Forrer Heidi	Vorsitz bis Mai 2005	Imfeldstrasse 76	044 363 18 91
Gäumann Alfred		Imfeldstrasse 99	044 361 99 36
Gentsch Verena		Rousseaustrasse 63	044 361 31 73
Marti Dorothea		Imfeldstrasse 16	044 362 26 28
Moreno Daniel	seit Mai 2004	Rousseaustrasse 77	076 323 44 17
Reber Therese		Imfeldstrasse 78	044 363 24 69
Walter Rosmarie	seit Mai 2004	Lettenstrasse 20	044 361 84 18

Vermietung Kolonielokal Industrie

Tribelhorn Sandra		Röntgenstrasse 87/125	044 272 89 11

Stüssi / Oerlikon / Oberglatt / Wallisellen

Feer Peter	Vorsitz	Hofwiesenstrasse 307	044 312 57 77
Zwald Max	Protokoll	Hofwiesenstrasse 307	044 311 57 88
Böhringer Hany, Wallisellen		Schwarzackerstrasse 27	044 830 21 58
Tanner Anna, Stüssi		Stüssistrasse 27	044 363 55 30
Wasem Frieda, Oberglatt		Wiesenrain 6	044 850 30 31
Buri Trudi	bis Mai 2005		

Seebahn

Wachter Rudolf	Vorsitz seit Mai 2004	Erismannstrasse 39	044 242 58 06
Haupt Robert	Protokoll	Erismannstrasse 39	044 241 13 78
Ackerl Renate		Erismannstrasse 31	044 242 27 20
Albrecht Rita		Kanzleistrasse 160	044 241 89 14
Zahner Agnes	Vorsitz bis Mai 2004	Stauffacherstrasse 195	044 242 28 91

Bändli / Urdorf

Meier Reinhard	Vorsitz ab Mai 2005	Bändlistrasse 61	044 432 12 03
Caderas Ursula		Bändlistrasse 65	044 432 19 14
Ivacic Marica	seit Mai 2005	Bändlistrasse 45	044 432 08 53
Kolb Ursula		Bändlistrasse 51	044 432 17 51
Sidler Rita, Urdorf		im Heidenkeller 38	044 734 04 49
Soland Werner	Vorsitz bis Mai 2005		

Schlichtungskommission

Krähenbühl Heinz	Obmann	Röntgenstrasse 87/181	044 272 04 73
Alfare Rainer		Imfeldstrasse 99	044 362 10 18
Schlegel Peter		Imfeldstrasse 81	044 361 88 60

Geschäftsstelle

Verwaltung

BAUMANN Urs	Geschäftsleiter	044 368 66 21	urs.baumann@bep-zuerich.ch
THOMMEN Felix	Leiter Finanzen	044 368 66 14	felix.thommen@bep-zuerich.ch
BLATTMANN Verena	Sachbearbeiterin Administration	044 368 66 16	verena.blattmann@bep-zuerich.ch
INDERMAUR Käthy	Sachbearbeiterin, bis 30.5.05		
QUENTIER Heidi	Sachb. Liegenschaftenbuchhaltung	044 368 66 13	heidi.quentier@bep-zuerich.ch
WEBER-ZIMMERMANN Sandra	Sachb. Verwaltung, ab 1.3.05	044 368 66 12	sandra.weber@bep-zuerich.ch

Technischer Dienst

DÄLLENBACH Rudolf	Technischer Hauswart	044 368 66 20	rudolf.daellenbach@bep-zuerich.ch
KUSTER Eugen	Technischer Hauswart	044 272 97 71	eugen.kuster@bep-zuerich.ch
NÄF Viktor	Technischer Hauswart, ab 1.12.04	044 368 66 24	viktor.naef@bep-zuerich.ch
PFIFFNER Bruno	Technischer Hauswart	044 368 66 23	bruno.pfiffner@bep-zuerich.ch
RIGAMONTI Mario	Technischer Hauswart	044 368 66 24	mario.rigamonti@bep-zuerich.ch
SCHUHMACHER Hermann	Technischer Hauswart, bis 30.9.04		

Malerbetrieb

EHRAT Erwin	Leiter Malerbetrieb	044 368 66 17	erwin.ehrat@bep-zuerich.ch
ATTINGER Peter	Maler		
MEYER Denise	Malerin, ab 1.4.05		
RUGGIERO David	Maler, bis 31.3.04		
SCHÄRER Kurt	Maler		
VALENTE Patrizia	Malerin, ab 1.4.05		

Geschäftsstelle

Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich

Telefon	044 368 66 11
Fax	044 368 66 10
E-Mail	info@bep-zuerich.ch
Homepage	www.bep-zuerich.ch

Notfall-Dienst

Für technische Notfälle (24 Stunden)	Tel. 044 368 66 22

Öffnungszeiten Schalter

Dienstag	14.00 - 17.00 Uhr
Freitag	09.00 - 11.00 Uhr

oder nach Vereinbarung

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen